

# DEN RHEIN HÄTTEN WIR SCHON - MACHEN WIR DEN PROZESS.

Konzeptstudie für eine grüne Stadtentwicklung der  
rheinseitigen Hafenaareale im Norden Basels.

# INHALT

ZUSAMMENFASSUNG	5
<b>1. EINLEITUNG</b>	<b>7</b>
<b>2. HINTERGRUND UND STAND DER DINGE</b>	<b>9</b>
2.1. HINTERGRUND	9
2.2. AKTUELLER ZUSTAND	9
<b>3. BEGRIFFLICHKEITEN UND DEFINITIONEN</b>	<b>11</b>
3.1. BESTAND	11
3.2. AKTEURE	13
3.3. WEITERE BEGRIFFE	13
<b>4. PROZESS</b>	<b>15</b>
4.1. BILDKRITIK	15
4.2. VON DER BOMBENWURF- ZUR PARTIZIPATIONSSTRATEGIE	15
4.3. FORMEN DER PARTIZIPATION	17
4.4. ENTKOPPELUNG DER STADT- VON DER HAFENENTWICKLUNG	17
4.5. DAS VERFAHREN – UMDENKEN?	17
<b>5. INHALT</b>	<b>19</b>
5.1. BESTAND	19
5.2. BETROFFENE ZU BETEILIGTEN MACHEN	21
5.3. DICHTEN	23
5.4. KRITERIEN FÜR EIN NEUES QUARTIER IM HAFENGEBIET	25
<b>6. FALLBEISPIELE</b>	<b>27</b>
6.1. AUS ERFAHRUNG LERNEN	27
6.2. REFERENZBEISPIELE	28 - 31
<b>8. FAZIT</b>	<b>33</b>



DIE ZUKUNFT DER MENSCHLICHEN ZIVILISATION  
IST STÄDTISCH, WIR HABEN ALSO GAR KEINE ANDERE  
WAHL, ALS URBANE KONZEPTE ZU ENTWICKELN,  
DIE LANGFRISTIG IN EINEM VERTRÄGLICHEN  
VERHÄLTNIS ZUR UMWELT UND DEN  
LEBENSQUALITÄTSANSPRÜCHEN KOMMENDER  
GENERATIONEN STEHEN.

*Andreas Hofer, Architekt und Partner im Büro Archipel in Zürich.*

---

## ZUSAMMENFASSUNG

---

Diesem Bericht liegt eine Anfrage der Grünen Partei Basel-Stadt zur nachhaltigen Stadt- und Hafententwicklung Basel Nord zugrunde. Nach ersten Recherchen wurden während eines eintägigen Workshops die Hauptfragen und Anliegen der Partei mit Vertretern der Grünen zu diesem Thema erarbeitet. Dieser Bericht ist nicht als Endprodukt zu verstehen, sondern er soll als Anhaltspunkt und Diskussionsgrundlage verstanden werden. Die vier Hauptthemen Prozess, Beteiligung, Bestand und Dichte wurden in die Abschnitte Prozess («wie wird etwas gemacht?») und Inhalt («was wird gemacht?») gegliedert.

Die Geschichte des Basler Hafens erstreckt sich über ein Jahrhundert in die Vergangenheit und hatte einen prägenden Einfluss auf die Industrialisierung des Fischerdorfs Kleinhüningen und dessen Eingliederung in die Stadt Basel. Grund zur neuen grossen Veränderung kam durch das Projekt «Campus des Wissens» der Novartis und der damit verbundenen Verlagerung des Hafens St. Johann. Zudem wird eine generelle Zunahme des Container-transportes auf dem Rhein erwartet, weshalb eine Erweiterung des Hafens um ein drittes Becken mit trimodalem Umschlagspunkt geplant ist (Schiff-Bahn-Strasse).

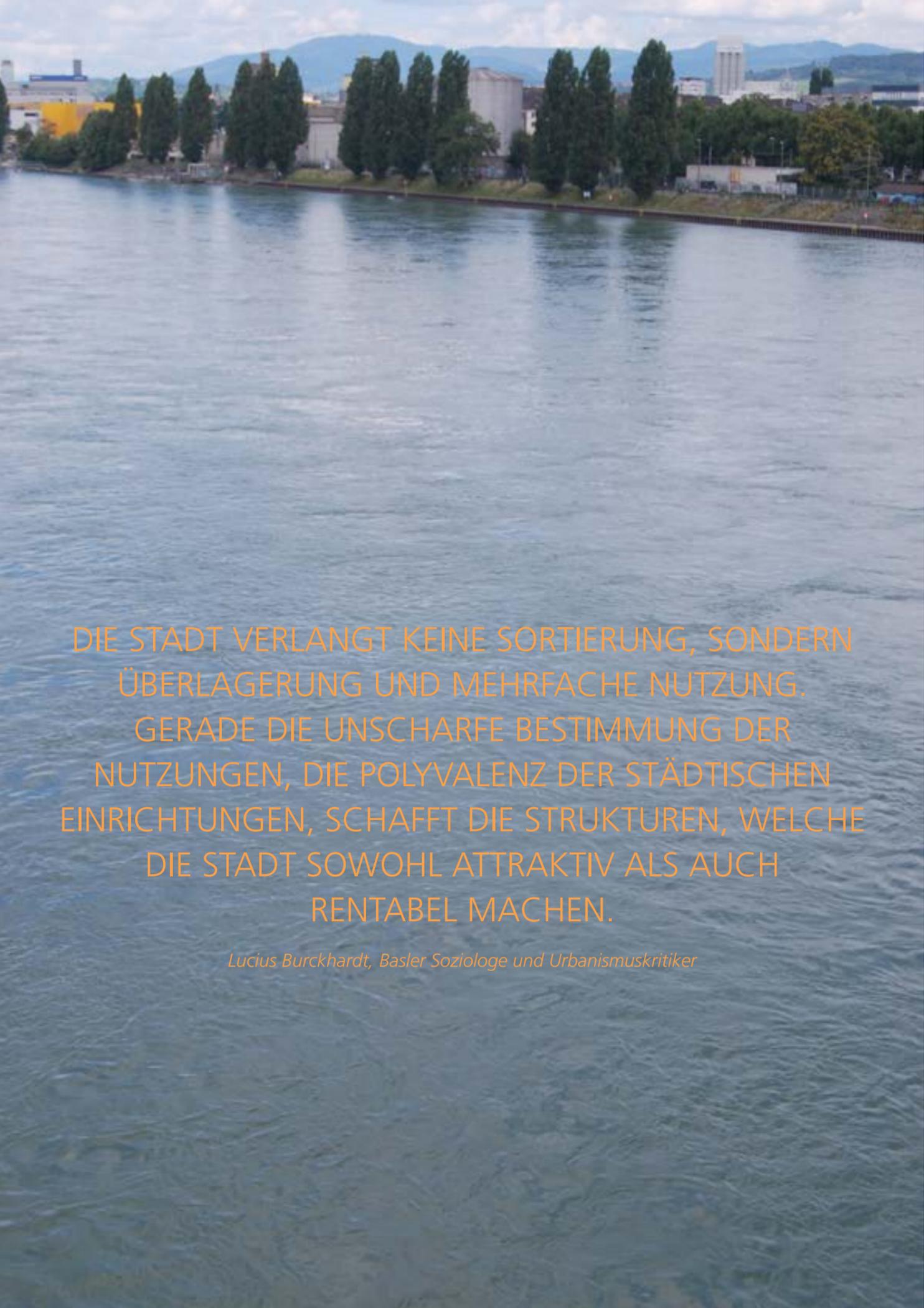
Allem voran wird in diesem Bericht auf den Interpretationsspielraum von Begriffen aufmerksam gemacht. Begrifflichkeiten müssen diskutiert und Definitionen hinterfragt werden, um mögliche unabsichtliche oder ungewollte Missverständnisse zu vermeiden. «Nachhaltigkeit», «Akteure», «Bestand» und «Dichte» gehören zu den Kernbegriffen.

Der Prozess wird zur Zeit durch die Vision einer mit Hochhäusern überbauten Klybeckinsel dominiert. Mit diesem Bild als definiertem Ziel wird der Prozess daraus bestehen, Wege zu diesem Ziel hin zu ebnet. Wir bezeichnen dieses Vorgehen als «Bombenwurfstrategie». Die Herausforderung besteht nun darin, von der Bombenwurf- zur Partizipationsstrategie überzuleiten, in welcher von Anfang an Grund- und Leitsätze gemeinsam mit den Betroffenen, bzw. den Beteiligten erarbeitet werden. Eine solche Form der Partizipation könnte durch die Bildung einer Entwicklungsgenossenschaft realisiert werden. Auch eine rollende Entwicklung ist nur möglich, wenn der Prozess der Stadtentwicklung finanziell, technisch und administrativ von der Hafententwicklung entkoppelt wird. Die Stadt hat mit dem Potential und der Attraktivität dieses Gebietes nun die einmalige Möglichkeit, neue vorbildliche Anforderungen und Massstäbe zu setzen in Sachen Nachhaltigkeit und Lebensqualität.

Bei der Entwicklung dieses Potentials müsste der Bestand in die Planung einbezogen werden: seien es Bausubstanz, Charakter, Geschichte oder die Menschen, welche den Ort bereits bespielen und beleben. Die Vision einer Hochhausinsel bedeutet eine «tabula rasa» Planung. Der Bestand wird nicht in die Planung einbezogen. Der Aufwand, um den alten Rheinlauf wieder herzustellen, kann letztendlich nur durch eine dichte Überbauung mit teuren Wohnungen finanziert werden. Daher stellen sich Fragen in den Bereichen der Quartiersdurchmischung und dem Anschluss an das bestehende Quartier, der Altlasten (belasteter Industrieboden) sowie der wirtschaftlichen, sozialen und umwelttechnischen Nachhaltigkeit.

Wie dicht das neue Quartier bebaut werden soll, steht zur Debatte. Die verschiedenen Aspekte der Dichte können in den verschiedenen Definitionen erkannt werden. So gilt es beispielsweise zu unterscheiden zwischen der Gebäudedichte, der Bevölkerungsdichte und der Eigentümerdichte. Des Weiteren spielt die Verteilung und Zugänglichkeit der Freiflächen eine Rolle in der Wahrnehmung der Dichte, welches die Frage von Hochhäusern versus Blockrandbebauungen aufwirft.

Um den Kriterien der Nachhaltigkeit zu genügen, soll das Konzept eines «Quartiers der kurzen Wege» verfolgt werden. Die Bereiche Arbeiten, Wohnen, Einkaufen und Freizeit sollen dabei in unmittelbarer Gehdistanz erreichbar sein und die individuelle Nahversorgung ermöglichen. Guter Anschluss an den öffentlichen Verkehr und keine permanenten Parkplätze im Quartier sollten den motorisierten Individualverkehr weit möglichst reduzieren.



DIE STADT VERLANGT KEINE SORTIERUNG, SONDERN  
ÜBERLAGERUNG UND MEHRFACHE NUTZUNG.  
GERADE DIE UNSCHARFE BESTIMMUNG DER  
NUTZUNGEN, DIE POLYVALENZ DER STÄDTISCHEN  
EINRICHTUNGEN, SCHAFFT DIE STRUKTUREN, WELCHE  
DIE STADT SOWOHL ATTRAKTIV ALS AUCH  
RENTABEL MACHEN.

*Lucius Burckhardt, Basler Soziologe und Urbanismuskritiker*

# 1. EINLEITUNG

Ausgangslage für die Verfassung des Berichtes zur Stadtentwicklung Basel-Nord ist eine Anfrage der Grünen Partei Basel-Stadt. Die Partei möchte einen Hintergrundbericht, in dem nachhaltige Stadtentwicklung in Basel konkret an der Entwicklung des Hafengebietes aufgezeigt und anhand verschiedener Themenbereiche aufgegriffen wird.

Für die Recherche und die Redaktion ist eine Kooperation zwischen der denkstatt sàrl (Basel) und die zusammenarbeiter (Berlin) verantwortlich. Nach der ersten Recherchephase wurden in einem Workshop mit VertreterInnen der Grünen Partei Basel-Stadt im März 2014 gemeinsam Themen erarbeitet, welche dann in den Bericht integriert wurden. Zu den Recherchen wurden zusätzlich weitere Expertenmeinungen in kurzen Interviews eingeholt, welche den Bericht begleiten. Es haben sich dabei die vier Schwerpunktthemen Prozesse, Beteiligung, Dichte und Bestand herauskristallisiert.

In Anbetracht der komplexen Thematik kann der vorliegende Bericht nicht als abgeschlossen betrachtet werden. Vielmehr werden die zum jetzigen Zeitpunkt relevanten Themen diskutiert, Vorschläge aufgezeigt und neue Fragen aufgeworfen, die es in verschiedenen Gefässen zu diskutieren gilt. Der Bericht kann Denkanstösse und Richtungsvorgaben liefern. Der Prozess steht im Zentrum, und neben einigen wenigen grund-

sätzlichen Vorgaben müssen weitere Entwicklungen zwingend über den Prozess und unter Einbezug der verschiedenen Akteure ausgehandelt werden und können zum heutigen Zeitpunkt nicht starr festgelegt werden.

Die Frage nach einer «nachhaltigen Stadtentwicklung» soll im Folgenden diskutiert werden. Der Begriff der «Nachhaltigkeit» wird derzeit vielfältig verwendet und droht dabei für bestimmte Zwecke missbraucht zu werden. Die Überprüfung auf die drei Säulen der Nachhaltigkeit Ökologie, Wirtschaft und Soziales, und deren Verflechtung erscheint uns wichtig. So wird in unseren Augen die soziale Dimension oft vernachlässigt, bzw. den beiden anderen untergeordnet. Die verschiedenen Säulen sind jedoch nicht abschliessend oder hierarchisch zu betrachten, sondern sie wirken erst in der umfassenden Betrachtung im Zusammenspiel aufeinander. Es ist eine Sache der Definition, wie weit eine «nachhaltige Stadtentwicklung» greifen kann. Denn eine ganzheitliche Betrachtung würde bspw. die vielseitige Versorgung der Stadt, bzw. des Stadtteiles miteinbeziehen. Seit jeher sind die Städte abhängig von ihrem Umland und übernehmen im Gegenzug Zentrumsfunktionen. Dass die Stadt als Konstrukt dieses Ressourcendefizit jemals ausgleichen kann, bleibt wohl utopische Zukunftsmusik, lebt aber bspw. in der Idee der «Essbaren Stadt» wieder auf.

<sup>1</sup> <http://www.hafen-stadt.ch/hintergruende.html>

<sup>2</sup> [http://www.hafen-stadt.ch/fileadmin/user\\_upload/01\\_Klybeckquai\\_Ausschreibung.pdf](http://www.hafen-stadt.ch/fileadmin/user_upload/01_Klybeckquai_Ausschreibung.pdf)

## 2. HINTERGRUND & STAND DER DINGE

### 2.1. HINTERGRUND

Gebaut wurde der Hafen St. Johann als erster Hafen Basels im Jahre 1906. Der Bau des ersten Hafenbeckens der Schweiz erfolgte von 1919 bis 1923 und die Eröffnung des Hafenbahnhofes folgte 1926. Durch die Ansiedlung der Chemie- und Textilindustrie, sowie dem Bau des Hafens wurde das ehemalige Fischerdorf Kleinhüningen industrialisiert und etappenweise in die Stadt eingegliedert.

Der Bau des Hafenbeckens II erstreckte sich über 10 Jahre und wurde 1946 mit einer feierlichen Eröffnung abgeschlossen. Über die nächsten 50 Jahren wurde der Hafen laufend ausgebaut und erweitert, doch Anlass zur grossen Veränderung kam erst wieder 2001 durch das Novartis Projekt «Campus des Wissens» auf.

Das Stadtentwicklungsprogramm Basel Nord wurde 2005 lanciert. Bereits über die nächsten vier Jahre sah Basel Nord eine Stärkung der Vernetzung mit der Umgebung durch die Inbetriebnahme der Nordtangente, die Eröffnung der Dreiländerbrücke zwischen Weil und Huningue und den Zusammenschluss der Rheinhäfen Beider Basel zu den Schweizerischen Rheinhäfen (SRH). Die Perspektive zur Hafen- und Stadtentwicklung im Richtplan Basel-Stadt wurde 2009 festgesetzt, welcher vorsieht, die Stadt als Kern der trinationalen Agglomeration durch Verdichtung zu entwickeln<sup>1</sup> und mit der Klybeckinsel ein neues Stadtzentrum aufzubauen.

Auf das Frühjahr 2012 hin, zum Zeitpunkt als der Klybeckquai entlang der Uferstrasse der Öffentlichkeit

zugänglich gemacht wurde, haben die SRH und der Kanton Basel-Stadt gemeinsam 2011 einen öffentlichen Projektauftrag ausgeschrieben, um kompetente und engagierte PartnerInnen zu finden, welche «die Teilflächen ab Sommer 2012 aktiv beleben und damit als Pioniere der ersten Stunde an der Entwicklung des zukünftigen Klybeckquais beteiligt sein möchten»<sup>2</sup>. Die Zwischennutzungen (I-land, Landstelle, ...) gehen im Sommer 2013 erfolgreich in die erste Runde.

Im September 2012 wird die trinationale Planungsvereinbarung 3Land von den Planungspartnern (Basel-Stadt, Weil am Rhein und Huningue) unterschrieben: Sie sieht die gemeinsame Planung einer trinationalen Teilstadt zwischen der Basler Dreirosenbrücke und der deutschfranzösischen Palmrain-Brücke vor.

### 2.2. AKTUELLER ZUSTAND

Der Ausgabenbericht für die Vorarbeiten des Entwicklungsplanes wurde im Mai vom Grossen Rat genehmigt. Die Erarbeitung des sogenannten Masterplans erfolgt bis 2015. Dieser sieht vor, die Rahmenbedingungen zu klären, Ziele zu konkretisieren, potentielle Konflikte und mögliche Lösungsansätze aufzuzeigen<sup>3</sup>.

Die Rahmenbedingungen für die Entwicklung der Klybeckhalbinsel werden in starke Abhängigkeit zur gesamten Hafenentwicklung gestellt. Es soll Klarheit darüber entstehen, dass die Entwicklung der Klybeckhalbinsel als eigene Phase für die Erarbeitung eines Entwicklungsplanes behandelt werden soll.

DAS WICHTIGSTE IST EIN VERSTÄNDNIS DES ORTES.  
DAZU GEHÖREN: DIMENSION [...], ZEIT UND  
ETAPPIERUNG [...], TRANSFORMATION [...],  
GESCHICHTE DES AREALS UND DESSEN EINBETTUNG  
IN DEN STADTKÖRPER.

*Andreas Hofer, Architekt und Partner im Büro Archipel in Zürich*

<sup>1</sup> <http://www.hafen-stadt.ch/hintergruende.html>

<sup>2</sup> [http://www.hafen-stadt.ch/fileadmin/user\\_upload/01\\_Klybeckquai\\_Ausschreibung.pdf](http://www.hafen-stadt.ch/fileadmin/user_upload/01_Klybeckquai_Ausschreibung.pdf)

<sup>3</sup> <http://www.hafen-stadt.ch/index.php?id=27>

DIE VERSCHLECHTERUNG UNSERER MENSCHGEMACHTEN UMWELT LIEGT IN IHRER MANGELNDEN ANPASSUNGSFÄHIGKEIT BEGRÜNDET. DIESE HAT IHRE WURZELN IN IHREM DENKEN: ES BESTEHT EIN ZUSAMMENHANG ZWISCHEN BEGRIFFSBILDUNG UND DEN ARCHITEKTONISCHEN THEMEN. WIR NEIGEN DAZU THEMEN, DIE EIGENTLICH DURCH STRATEGIEN BEHANDELT WERDEN MÜSSTEN, BENENNBAREN LÖSUNGEN ZUZUFÜHREN.

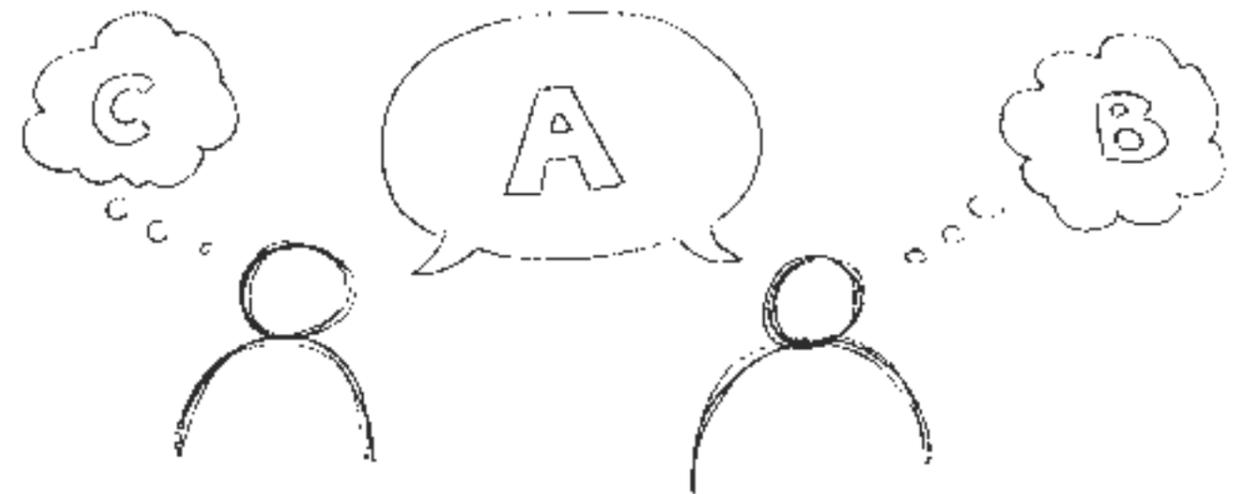
*Lucius Burckhardt, Basler Soziologe und Urbanismuskritiker*

## 3. BEGRIFFLICHKEITEN & DEFINITIONEN

Als Voraussetzung für eine nachhaltige Entwicklung müssen generell zentrale Begrifflichkeiten und Definitionen hinterfragt, diskutiert und im Verlauf des Prozesses auch laufend angepasst werden. Eine Grundlage zu schaffen, bei der möglichst alle Beteiligten dieselbe Sprache sprechen, wird als zwingend erachtet. Denn Grössen und Begriffe verändern sich im Laufe der Zeit und verschiedene Akteure können komplett verschiedene Vorstellungen darüber haben. Die Gefahr, aneinander vorbei zu denken und zu reden, ist gross. Deshalb sollen Begrifflichkeiten zuerst diskutiert und geklärt werden, um anschliessend Planungsverantwortliche mit den Begriffen zu konfrontieren und diese in den Diskurs um die Stadt- und Hafenentwicklung einzubringen.

### 3.1. BESTAND

Das Begriffsverständnis rund um den Bestand kann als Beispiel dienen und soll hier etwas ausgeführt werden. Planen und Bauen im Bestand bedeutet nicht bloss von den bestehenden Gebäuden und Bauten auszugehen. Vielmehr muss der Begriff geöffnet werden und darüber hinaus auch für Grünflächen und Brachen, die jetzigen Akteure vor Ort (ZwischennutzerInnen, Baurechtnehmer, Freizeitnutzer), Anwohner, Quartiervertretungen, Schienen- und Wegenetze, Altlasten und nicht zuletzt die Geschichte und den charaktergebenden Hintergrund des Ortes gelten.



**NUTZUNGSMISCHUNG:  
MUSS ORTSSPEZIFISCHE BEDINGUNGEN  
BERÜCKSICHTIGEN UND VOR ORT  
ANKNÜPFEN.**

*Franziska Eichstädt-Bohlig, deutsche Stadtplanerin und Architektin*

### 3.2. AKTEURE

Auch der Begriff der Akteure muss bewusst hinterfragt werden. Oft werden nur die offensichtlichsten und damit die mächtigeren Akteure berücksichtigt. Dabei gibt es in Bezug auf ein Entwicklungsgebiet wie den Hafen oder die Klybeckinsel eine Vielzahl von Akteuren, welche kaum je berücksichtigt werden. Neben den offiziellen gibt es inoffizielle Akteure und somit auch sichtbare und unsichtbare, jetzige und zukünftige (noch unbekannte) oder eben mächtigere und ohnmächtigere.

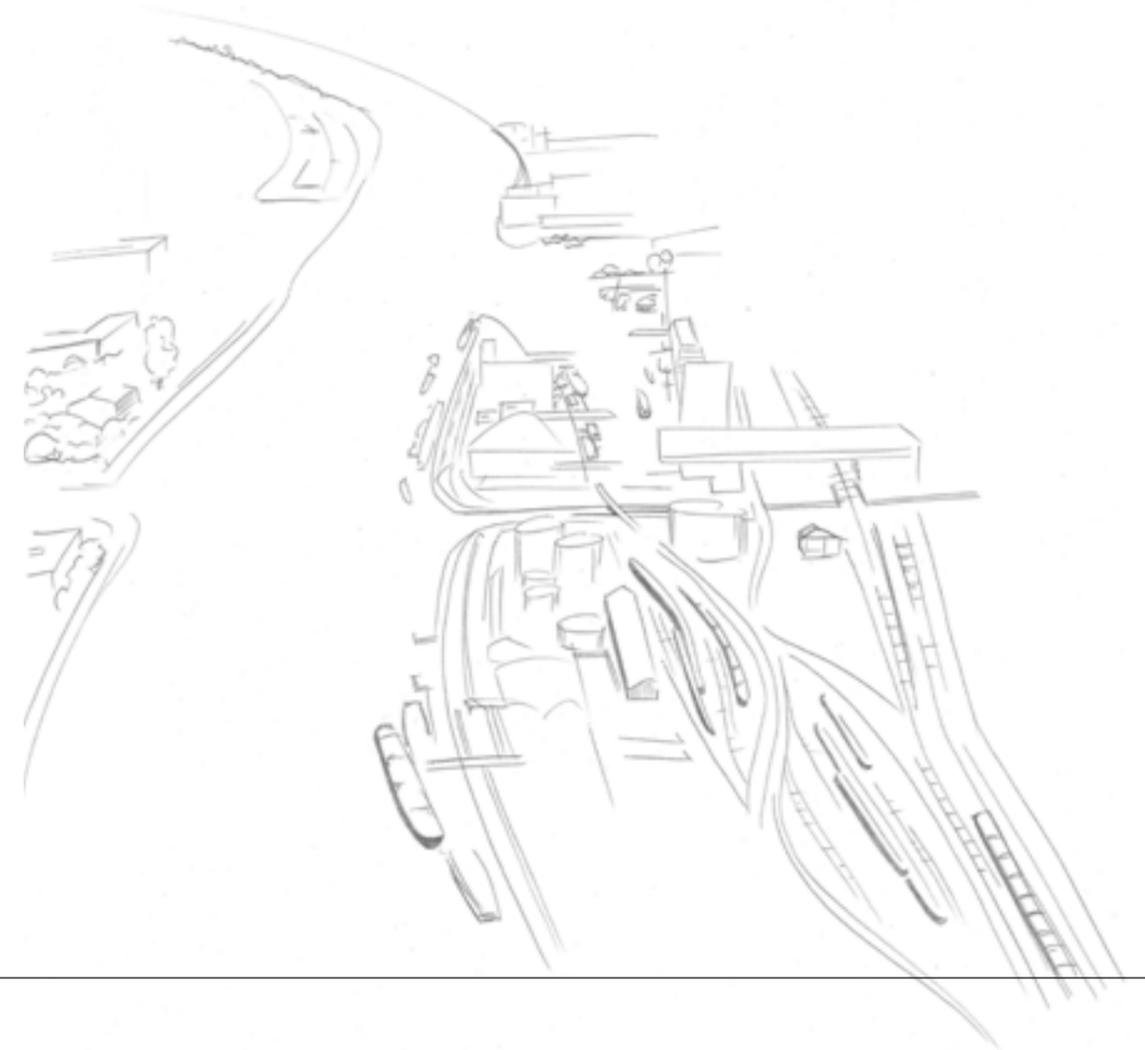
Wenn z.B. politische Verantwortliche sagen, alle Akteure seien bislang beteiligt worden, bedeutet das zumeist, dass nur solche, die sich offiziell mit der Sache befassen, und somit nur die sicht- und hörbaren, die jetzt bekannten und vielleicht auch nur die mächtigen Akteure beteiligt sind. Überhört, übersehen oder unerhört und damit nicht beteiligt werden inoffizielle, unsichtbare, zukünftige oder ohnmächtige Menschen und Institutionen. Diese sind jedoch unter Umständen genauso wichtig für das Gelingen von Planungsprozessen. Die Mächtigen sollten sich dessen bewusst sein und ihre Verantwortung, weniger mächtige und zukünftige Ak-

teure in die Prozesse einzubeziehen, wahrnehmen.

Unbedingt sollte die Rolle der sogenannten «Zwischennutzungen» thematisiert werden, durch die Frage inwiefern diese auch in längerfristige Prozesse einbezogen werden und Einfluss auf die weitere Entwicklung nehmen können. Ob der Begriff «Zwischennutzung» der gewünschten Entwicklung entspricht, muss dementsprechend hinterfragt werden und womöglich dem Konzept der «Raumpioniere» gegenübergestellt werden.

### 3.3. WEITERE BEGRIFFE

Wichtige weitere Begriffe und Größen sind u.a. Bebauungs-, Eigentums-, Einwohnerdichte (Anteil Wohnen-Arbeiten)(siehe 5.3), Freiraum, Partizipation (4.3.), Nachhaltigkeit, bezahlbarer Wohnraum (5.3), etc. Oft sind es Worthülsen deren wir uns bedienen, die zwar gut klingen, jedoch wenig zu inhaltlichen Aussagen beitragen. So stellt sich beispielsweise die Frage, ob bei «nachhaltiger Stadtentwicklung» vom eigentlichen Prozess oder vom Produkt der Entwicklung, nämlich der nachhaltigen Stadt, gesprochen wird.



DIE ERARBEITUNG EINES KOMMUNALEN WILLENS IN DER STARTPHASE HALTE ICH FÜR WESENTLICH WICHTIGER ALS DAS FORMALRECHTLICHE INSTRUMENTARIUM ODER ARCHITEKTONISCHE VISIONEN. DIE RICHTIGEN PFLÖCKE WERDEN AM ANFANG EINGESCHLAGEN ODER NIE!

*Franziska Eichstädt-Bohlig, deutsche Stadtplanerin und Architektin*

## 4. PROZESS

### 4.1. BILDKRITIK

Ein prägendes Bild hat einen dominierenden Einfluss auf eine Entwicklung. In diesem Falle ist es das Bild von «Rheinhattan», welches die Weichen stellt für die Stadtentwicklung Basel Nord. Bei dem definierten Ziel der Entwicklungsvision 3Land, besteht die Hauptaufgabe des Prozesses darin, den Weg zu diesem Endprodukt hin zu ebnen. D.h., die Stadtentwicklung Basel Nord wird vom Ziel ausgehend rückwirkend definiert (siehe Skizze).

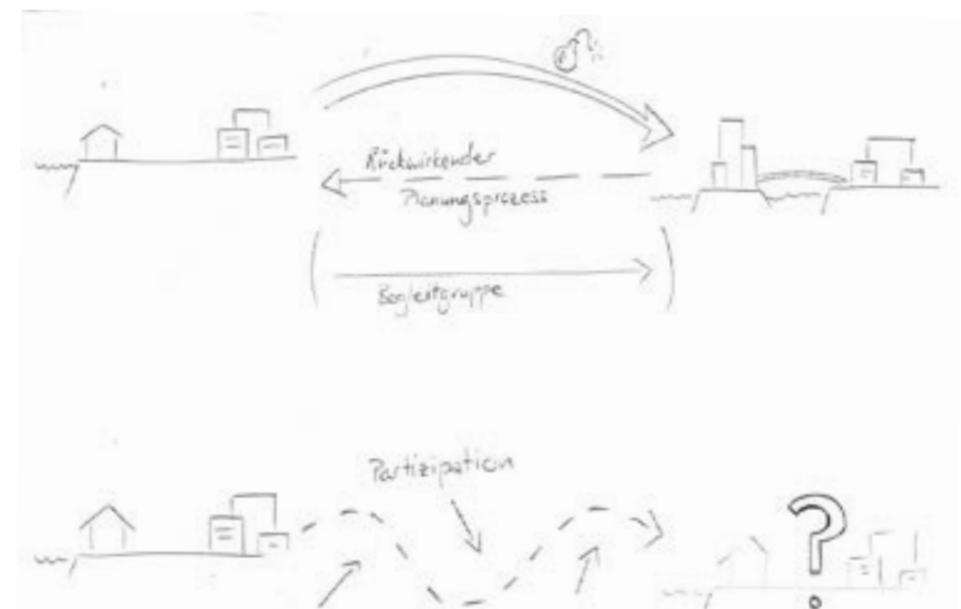
### 4.2. VON DER BOMBENWURF- ZUR PARTIZIPATIONSSTRATEGIE

Der oben beschriebene Prozess kann als «Bombenwurf»-Strategie bezeichnet werden. Dieser radikale, von oben bestimmte Prozess, basierend auf einem kompletten Neustart, liefert schnell erste Resultate. Die Erfahrung zeigt aber, dass Protestbewegungen der nicht-miteinbezogenen Betroffenen die weitere Entwicklung hindern. Es folgen destruktive Proteste, ein Stocken der Entwicklung, Zeit- und Kostenverlust.

Im Gegenzug dazu steht die Partizipationsstrategie. Dieser Weg entspricht einem evolutionären Prozess, in welchem die Entwicklung sukzessiv und schrittweise stattfindet. Der Prozess ist anfangs durch Diskussionen geprägt und scheint sich nur langsam zu entwickeln.

Der Erfolg des Projektes zeigt sich jedoch als vielversprechender und nachhaltiger unter grösstmöglicher Einbindung aller Betroffenen<sup>4</sup>. Dadurch, dass die Grundlagen/Grundideen/Konzeptentwicklung von Anfang an gemeinsam definiert werden, können aus den Protestbewegungen gegen die Bombenwurfstrategie Begleitbewegungen der Partizipationsstrategie werden.

Das Bild von «Rheinhattan» hat wie eine Bombe eingeschlagen und es stellt sich die Frage, wie von der Bombenwurf- zur Partizipationsstrategie gewechselt werden kann. In erster Linie müsste Distanz von diesem Bild gewonnen werden. Ein kompletter Neuanfang ist nicht möglich, doch eine eloquente Stellungnahme würde stark zur Emanzipation der Quartiersentwicklung vom Bild «Rheinhattan» beitragen. Die Diskussionen müssten öffentlich stattfinden und aus den Betroffenen würden Beteiligte und nicht bloss Begleitende werden. Es müssen neue, lebendige Bilder entstehen, welche dem derzeit dominierenden Endbild entgegenreten. Es ist jedoch nicht möglich, aufwändige Visualisierungen von Visionen zu produzieren, da solche nicht dem Prozess entsprechen. Verschiedene Illustrationen oder Bilder bestehender Referenzprojekte könnten zu Hilfe genommen werden.



<sup>4</sup> <http://www.kdz.eu/de/organisationsentwicklung-oder-bombenwurfstrategie>

GRUNDSÄTZLICH HAT SICH JEDE ANWENDUNG VON  
BESTEHENDEN PLANERISCHEN UND  
GESETZLICHEN STEUERUNGSMITTELN AUF  
GEBIETE DIESER DIMENSION ALS UNTAUGLICH  
ERWIESEN.

Andreas Höfer, Architekt und Partner im Büro Archipel in Zürich

#### 4.3. FORMEN DER PARTIZIPATION

Eine mögliche Form, die Betroffenen in einen produktiven Prozess einzuspannen, wäre die Struktur einer Entwicklungsgenossenschaft. Interessensvertreter verhandeln vorgeklärte Meinungen, Ideen und Standpunkte in der Genossenschaft, bevor diese der breiten Masse zugänglich gemacht wird. Wenn die Ziele und Standpunkte definiert und mit dem Grundeigentümer als Basis für die Entwicklung und Nutzung verbindlich vereinbart sind, können einzelne Projekte, Vereine oder auch einzelne BürgerInnen Mitglied werden und in der Realisierungsphase Verantwortung mittragen (vgl. Entwicklungsgenossenschaft Tempelhoferfeld).

#### 4.4. ENTKOPPELUNG DER STADT- VON DER HAFENENTWICKLUNG

*«Um die sich bietenden Chancen für den Hafen und für die Stadt ergreifen zu können, braucht es zunächst eine abgestimmte Hafen- und darauf aufbauend eine Stadtentwicklung mit den entsprechenden planerischen Schritten».*<sup>5</sup>

Die Notwendigkeit der Hafenentwicklung zum trimodalen Knotenpunkt steht unangefochten als Priorität im Vordergrund. Dass die Stadt- und Quartierentwicklung erst nach der Hafenentwicklung kommen soll, sehen wir jedoch als unnötig und entwicklungshemmend. Die Stadt kann und soll sich schrittweise parallel dazu entwickeln, sodass keine technische oder finanzielle Abhängigkeit entsteht. Dies lässt Raum für unerwartete Varianten in der technischen und finanziellen Machbarkeit des Hafens. Eine sukzessive Quartierentwicklung (vgl. Partizipationsstrategie) würde der Hafenentwicklung wiederum diese Flexibilität lassen. Die Verlagerung des Hafens ist nicht zwingend Voraussetzung für die Entwicklung des gesamten heutigen Hafens, muss aber dennoch möglich bleiben.

#### 4.5. DAS VERFAHREN – UMDENKEN?

Das Verfahren, wie es heute dargestellt und angestrebt wird, entspricht dem klassischen Planungsverfahren und listet behördenverbindliche Richtlinien auf, wie wir sie bereits kennen. Projekte aus solchen Verfahren zeigen unzufriedenstellende Resultate (siehe Fallbeispiele).

**Variante 1:** Hier soll das Potential der Stadt genutzt werden, federführend neue Massstäbe zu setzen, denn die Attraktivität dieses Landes und das Interesse von Investoren kann die Stadt zu ihren Gunsten nutzen, um strikte Anforderungen in Sachen Nachhaltigkeit und Lebensqualität zu stellen.

**Variante 2:** Eine weitere Möglichkeit besteht darin, das Land so rasch wie möglich zu parzellieren und im Baurecht abzugeben, um eine nachhaltige, evolutionäre Stadtentwicklung ins Rollen zu bringen. Ergänzend dazu könnte die Stadt das Land, oder Teile davon, mit der Pensionskasse als Investorin selber bebauen.

Die beschriebenen Varianten schliessen sich gegenseitig nicht aus und können beide sowohl als auch in der Planung geprüft und ggf. berücksichtigt werden.

Es soll angestrebt werden, den Prozess weg von der Masterplanung und hin zur rollenden Planung zu lenken. Masterplanung und Zonenplanung bedeutet in erster Linie Geld ausgeben und Tatsachen schaffen, bevor der erste Stein gebaut ist. Bilder und Visionen verhindern eine sukzessive Entwicklung, da das Endprodukt bereits vordefiniert ist, was den Prozess massgeblich bestimmt. Zudem geben Masterpläne in der formaljuristischen und finanziellen Sphäre bereits viel vor. Geplante Infrastrukturen und verabschiedete Bebauungszonen lenken die Entwicklung sehr früh in eine bestimmte Richtung, die zu einem späteren Zeitpunkt nicht mehr korrigiert werden kann.

Bis die Planung greift sind die Zielsetzungen einer Masterplanung wahrscheinlich längst überholt (Vgl. Fallbeispiel Erlenmatt).

Zwischennutzungen können wichtige Impulse für die Belebung und Entwicklung (oder Erhaltung) eines Raumes geben, obwohl sie als Endnutzung am Anfang gar nicht denkbar wären. Es sollte die Möglichkeit bestehen, ein Projekt, welches als Zwischennutzung startete, zum Bestand werden zu lassen falls diese sich bewährt. So könnte das Konzept der Raumpioniere hier Fuss fassen.

Unangefochten steht fest, dass das Land nur im Baurecht abgegeben werden soll. Und dass die Zeit genutzt werden soll, welche ab heute zur Verfügung steht. Sogenannte Zwischennutzungen können den Raum nicht nur auf eine bestimmte Dauer belegen, sondern diesen je nach Bedürfnislage auch langfristig mitgestalten. Die Problematik am heutigen Verständnis von Zwischennutzungen ist, dass irgendwann Schluss sein muss, der Bagger auffährt und etwas komplett Neues entsteht. Dabei werden jedoch wichtige soziale Räume auf einen Schlag zerstört. In der Planung für das Hafensareal soll mitgedacht werden, inwiefern dieser Schnitt vermieden werden kann und sich der Raum schrittweise entwickelt, ohne das Leben in der Zwischenzeit zu vertreiben. Es soll also weiterhin rangiert werden, nur in einem anderen Sinne.

ALLE ZIELE UND STRATEGIEN SCHEITERN  
(GLÜCKLICHERWEISE), WENN SIE NICHT VON  
PROZESSEN, SONDERN VON PRODUKTEN AUSGEHEN.  
STADTENTWICKLUNG IST NICHT DAS ERREICHEN  
EINES ZIELES (PLAN), SONDERN DAS GESTALTEN EINES  
WEGS UNTER KLAR AUSGEHANDELTEN ABER  
VERÄNDERBAREN PRÄMISSEN

*Andreas Hofer Architekt und Partner im Büro Archipel in Zürich*

## 5. INHALT

### 5.1. BESTAND

Wie bereits unter Punkt 3.1 aufgeführt, soll der Bestand nicht bloss die baulichen Komponenten und Voraussetzungen einschliessen, sondern auch menschliche und historische Gegebenheiten vor Ort umfassen und diese in den Planungsprozess einbeziehen. Der bauliche Bestand beinhaltet neben den umnutzbaren Gebäuden auch die Frage der Altlasten, alten Wegnetze, Schienläufe und der geologischen Gegebenheiten der Halbinsel. All dies muss berücksichtigt und die Diskussion einbezogen werden.

Die Entwicklungsvison 3Land stellt die Vorstellung einer Insel ins Zentrum. Diese Idee sollte aus verschiedenen Gründen so schnell wie möglich in Frage gestellt werden. Die Vision mag auf den ersten Blick einfach und bestechend aussehen, wirft aber auf den zweiten Blick viele Fragezeichen auf:

- Was soll mit dem abzugrabenden, grösstenteils belasteten Bodenmaterial geschehen? Welche Kapazitäten hat der Kanton, um das belastete Bodenmaterial zu deponieren?

- Der neue Rheinlauf schafft eine neue Barriere zum bestehenden Quartier, welche mit aufwändigen und teuren Brückenbauten wieder überwunden werden muss. Dies steht im Kontrast zur Idee, mit der Klybeckinsel ein neues, verbindendes Stadtzentrum zu kreieren.

- Zu bedenken ist auch die graue Energie (Herstellungs-/Transport-/Lagerungs-/Entsorgungs-/Verkaufs-Energie), welche bei einem solch umfangreichen Projekt ins Gewicht fällt.

- Die Kosten der Wiederherstellung des alten Rheinlaufs müsste langfristig durch die Steuererträge der der zukünftigen Bewohner gedeckt werden. Die Maximierung der Wassergrundstücke führt zur Gentrifizierung, welche im Gegensatz zur Forderung nach einem durchmischten Quartiers steht.

- Nicht zuletzt sollte auch der Wasserlauf des Altrheins und die Auswirkungen auf das Ökosystem hinterfragt werden.

Die Diskussionen um die Insel werden weitere Kritikpunkte hervorrufen. Ein dritter Blick lohnt sich und dieser sollte möglichst bald gewagt werden. So könnten als Alternative zur Insel Teile der Rangiergeleise und alten Bahntrassen beibehalten werden. Ergänzt durch Begrünungen und öffentliche Nutzungen würde eine solche Alternative eine «natürliche» Brücke zwischen Quartier und Kleinhüniger-Insel bilden, wobei auch der Inselcharakter erhalten bliebe.

Diese Ausführungen zeigen nur eine Alternative von vielen möglichen.



NEUBAUQUARTIERE SCHLIESSEN NUR SCHON  
ÖKONOMISCH 2/3 DER WOHN- UND  
GEWERBENACHFRAGE AUS, WEIL NEUBAUPREISE NUR  
DAS OBERSTE DRITTEL BEDIENEN KÖNNEN.  
SOMIT SIND ALLE MÖGLICHKEITEN SCHRITTWEISER  
TRANSFORMATION, VON ZWISCHENNUTZUNGEN UND  
ETAPPEN ZU PRÜFEN

*Andreas Hofer Architekt und Partner im Büro Archipel in Zürich*

## 5.2. BETROFFENE ZU BETEILIGTEN MACHEN

Die baulichen, physischen Bestände sind eng mit den menschlichen und historischen Bedingungen verflochten. Besonders zu Beginn, aber auch im Verlauf eines Prozesses sollten die verschiedenen Akteure vor Ort und deren Rollen unbedingt einbezogen werden. Anwohner, «Raumpioniere», aber auch zukünftige neue Akteure sollen berücksichtigt werden und die Möglichkeit erhalten, nicht nur mitzureden, sondern sich an der Entwicklung effektiv zu beteiligen. «Betroffene zu Beteiligten machen» lautet die Devise. Denn diese identifizieren sich mit dem Ort und können wertvolle Arbeit leisten, um den Raum schonend zu entwickeln. Es lohnt sich, in der Anfangsphase mehr Zeit aufzuwenden und sich in der Bevölkerung breit abzustützen, um später auf diese Basis zurückgreifen zu können und nicht in Einsprachen etc. unterzugehen. Der §55 der Kantonsverfassung zum Einbezug der Quartierbevölkerung soll mit greifenden Massnahmen ergänzt werden (vgl. Punkt 4.2).

Allgemein soll der «klassische» Planungsprozess in Frage gestellt werden, der unbeachtet der räumlichen und menschlichen Bestände in gleicher Manier von einer Minderheit vorgetragen wird. Auf eine Testplanung folgen Entwicklungsvisionen, Zonen- und Gestaltungspläne etc. Die Folge davon ist, dass nach Beendigung einer allfälligen Zwischennutzung von einer «tabula rasa» ausgegangen wird. Bestehende Gebäude

werden dem Boden gleichgemacht, bisherige Akteure vor Ort werden vertrieben. Zurück bleibt eine Brache ohne Geschichte, ohne Kultur, ohne Charakter. Nach verschiedenen übereinstimmenden Aussagen dauert es Jahrzehnte, bis eine Neuüberbauung mit Quartierscharakter zu neuem Leben erwacht. Zu verhindern wäre dies mit der beschriebenen Alternative: Bestände soweit möglich erhalten und darauf aufbauend einen rollenden, lernenden Prozess einleiten (vgl. Bad Practise Erlenmatt, Punkt 6).

Hinzu kommt der Zentrumscharakter, den die Entwicklungsvision 3Land beschwört. Die Vorstellung, das heute peripher gelegene Gebiet innert kurzer Frist als Zentrum zu etablieren, muss kritisch hinterfragt werden. Auch die Frage nach zusätzlichen Brücken über den Rhein gilt es nicht jetzt zu thematisieren. Die Notwendigkeiten werden sich im Verlaufe des Prozesses abzeichnen. Der Peripherie-Charakter ist ebenfalls Bestandteil des Bestandes und wird zumindest vorerst weiterbestehen.

Der nächste Schritt soll möglichst schnell Nutzungen ermöglichen, welche zu neuem Bestand werden können. Dazu soll von der Politik eine Planungszone erstellt werden, in der kurzfristig vielfältige Nutzungen möglich sind, so dass das Gebiet bereits «morgen» langsam rollend entwickelt werden kann.





SO SIND HOCHHÄUSER ZUM BEISPIEL ZWAR AUF  
DEN ERSTEN BLICK DICHT, MIT AKTUELLER TECHNIK  
ABER WEDER ÖKOLOGISCH, ÖKONOMISCH NOCH  
SOZIAL NACHHALTIG HERSTELLBAR

*Andreas Hofer, Architekt und Partner im Büro Archipel in Zürich*

### 5.3. DICHTEN

Das Thema der Dichte ist ein vielseitiges und aktuell vieldiskutiertes Thema. In diesem Kapitel sollen verschiedene Aspekte der Dichte aufgezeigt und in die Diskussion eingebracht werden.

**Ausnutzungsziffer (Gebäudedichte)** Die Ausnutzungsziffer (AZ) beschreibt das Verhältnis zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) der Bauten und der anrechenbaren Landfläche (AL). Die Ausnutzungsziffer wird in der Regel über den Zonenplan für die einzelnen Parzellen festgelegt. Damit wird die Bebauungsdichte des Areals festgelegt. Als Diskussionsbasis schlagen wir eine durchschnittliche Ausnutzungsziffer von 1,7 vor.

**Bevölkerungsdichte (Personen/km<sup>2</sup>)** Die Bevölkerungsdichte hält fest, wie viele Einwohner auf der Fläche wohnen. Laut Bundesamt für Statistik liegt die Dichte in Basel bei rund 6'900 Einwohnern pro Quadratkilometer (Stand 2012)<sup>6</sup>. Diese Zahl kann jedoch auch täuschen, da die administrativen Grenzen und Gegebenheiten die Erhebung verfälschen können. Die Dichte der Stadt Genf liegt beispielsweise bei 11'800 Einwohnern pro Quadratkilometer. Zum Vergleich: Manhattan weist eine Dichte von über 27'000 /km<sup>2</sup> auf. Die Bevölkerungsdichte eines Quartiers kann über Ausnutzungsziffer, Wohnanteil und Freifläche vorgegeben werden. Da über die Bedürfnisse in 40 Jahren zur Zeit nur Prognosen vorliegen, besteht die Hauptaufgabe (und der Sinn der Nachhaltigkeit) darin, der Quartierentwicklung eine grösstmögliche Elastizität zu erlauben, um auf die Variabilität der Zukunft vorbereitet zu sein.

**Eigentümergebiet (Eigentümer/km<sup>2</sup>)** Die Eigentümergebiet zeigt in erster Linie die Vielfältigkeit der Eigentümergebiet in einem Gebiet auf und kann über die Parzellengrößen gesteuert werden. Durch relativ kleine Parzellenraster können auch kleinere Investoren wie Baugenossenschaften und Baugruppen zum Zuge kommen.

Nach Angabe des statistischen Amtes Basel-Stadt sind die Mietpreise von Genossenschaftsbauten im Schnitt 30% günstiger als beim privaten Wohnungsbau. Deshalb sollen genossenschaftliche Bauträger von der Stadt gefördert oder zumindest gewisse Flächenanteile für solche Baugruppen freigegeben werden.

Der Forderung nach günstigem Wohnraum kann entweder durch Selbsthilfeorganisationen wie Genossenschaften oder durch Subventionen der Stadt entspro-

chen werden. Ökologische Neubauten auf höchstem Standard lassen sich nicht mit günstigen Mieten vereinbaren. Dazu müssten Kompromisse und Mischformen des Wohnens angedacht werden. Was genau „bezahlbares“ Wohnen bedeutet muss definiert und festgehalten werden. Das Argument, dass durch die Erstellung von neuem (teurem) Wohnraum günstiger Wohnraum frei wird, ist nur selten richtig.

**AZ / Freifläche** Je höher gebaut wird, desto mehr Freifläche gibt es um die Gebäude herum. Zur Energieeffizienz der Hochhäuser gibt es divergierende Meinungen. Zur Definition der optimalen Gebäudehöhe gibt es verschiedene Studien, welche je nach Auftraggeber zu verschiedenen Ergebnissen kommen. Auf alle Fälle spielen beim Bau eines Hochhauses die graue Energie sowie die Lebenszykluskosten eine grosse Rolle, die oft vernachlässigt werden.

**Bebauungsziffer (Fussabdruck/Parzellenfläche)** Die Bauungsziffer legt fest, wieviel Prozent der Parzellenfläche überbaut ist/werden darf. Die Ziffer kann auch als der Anteil der Bodenversiegelung einer Parzelle verstanden werden.

**Dichtestress** Das derzeit vieldiskutierte Thema des Dichtestresses soll hier ebenfalls aufgegriffen werden. Es wird argumentiert, dass Dichte Stress auslöse und Hochhäuser deshalb vermieden werden sollten. Dieser Stress wird aber hauptsächlich im Verkehr wahrgenommen und hängt nicht direkt mit der Bauungsziffer zusammen. Trotz hoher Bauungsziffer wird beispielsweise in der Basler Altstadt kein Dichtestress wahrgenommen. Die Ursache dafür kann im Verhältnis des privaten zum öffentlichen Raum liegen. Offene und öffentliche Freiflächen rund um Hochhäuser werden weniger genutzt, da sich die Menschen in einem panoptischen Sinne beobachtet fühlen. Der Raum untersteht einer sozialen Kontrolle und wirkt nicht als Freiraum. Ein Beispiel dafür bildet die Hochhausüberbauung in Birsfelden am Rhein, bei der die Wiesen vor den Blöcken verlassen wirken<sup>7</sup>. Rückzugsmöglichkeiten durch halb private Räume und Nischen reduzieren den gefühlten Dichtestress, wirken entstimmend und etablieren eine Verbindung zum Ort mit Verantwortungsgefühl.

Dennoch sollte die Diskussion über Hochhausbauten differenziert und offen geführt werden und alle Möglichkeiten geprüft werden. Dabei ist es wichtig, auch die sozialen und raumplanerischen Aspekte eines Hochhauses (bspw. Eigentümermodell) zu berücksichtigen.

<sup>6</sup> URL: <http://bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/regionen/staedte/2701/key.html> (zuletzt aufgerufen am 17.4.14)

<sup>7</sup> Gespräch mit Roland Zaugg, langjähriger Mitarbeiter im Planungsamt Basel-Stadt (04.04.14)

DAZU GEHÖRT EIN DICHTEKONZEPT, DAS EINE ANZUSTREBENDE MINDESTAUSNUTZUNG DER BAUTEN IN BEZUG AUF PERSONEN UND ARBEITSPLÄTZE FESTSCHREIBT. DAZU WÄRE EIN NEUES INSTRUMENT/GESETZ/RICHTLINIE MIT KONTROLLMECHANISMEN SINNVOLL, DAS IM SINNE EINES ANREIZ-BONUSSYSTEMS USW. EINGESETZT WERDEN KÖNNTE.

*Rosemarie Müller, Architektin und Mitbegründerin NRS-Team*

#### 5.4. KRITERIEN FÜR EIN NEUES QUARTIER IM HAFENGEBIET

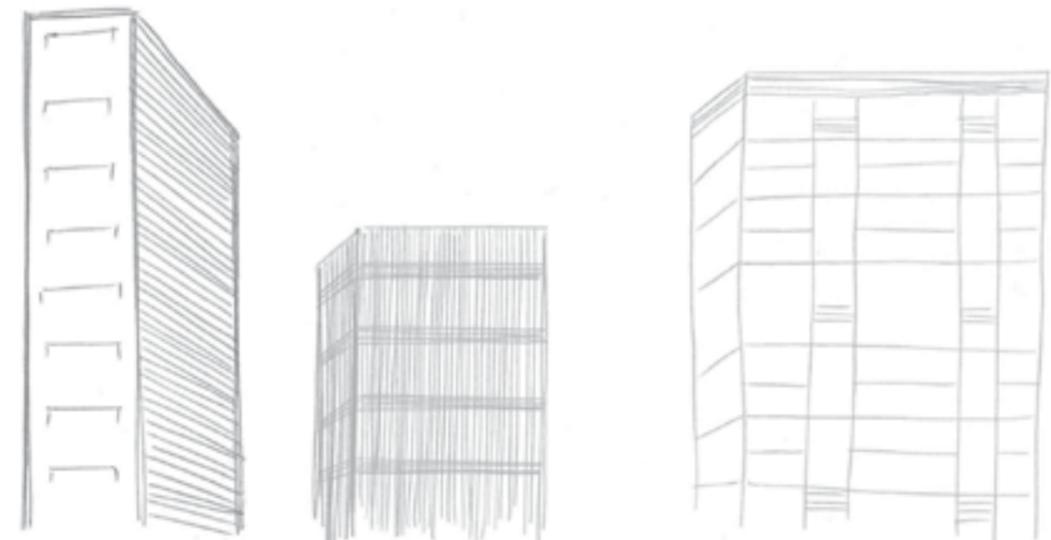
Allgemein soll das Konzept eines «Quartiers der kurzen Wege» verfolgt werden. Die Bereiche Arbeiten, Wohnen, Einkaufen und Freizeit sollen dabei in unmittelbarer Gehdistanz erreichbar sein und so die individuelle Nahversorgung erleichtern. Eine Durchmischung verschiedenster Nutzungen ist erwünscht. Das Verhältnis der Durchmischung kann vorgegeben werden und bildet damit eine bindende Ausgangslage für den Nutzungsmix im neuen Quartier. Das Verhältnis kann anhand der Bruttogeschossfläche definiert werden. Ein erster Vorschlag aus dem Workshop mit 60% Wohnen, 30% Arbeiten und 10% öffentlicher Nutzung liegt zur Diskussion vor.

Durch einen guten Anschluss an den öffentlichen Verkehr soll der motorisierte Individualverkehr (MIV) weitgehend reduziert werden. Verkehrsfreies Wohnen und verkehrsarmes Gewerbe lautet die Devise. Deshalb soll es keine permanenten und vor allem keine privaten Parkplätze im Quartier geben. Am Rande des Quartiers kann ein Parkhaus geplant werden, in dem auch Carsharing für die Bewohner angeboten wird. Dies schafft Lebensqualität, beinhaltet jedoch auch die

Verpflichtung der zukünftigen Bewohner zum auto«armen» Leben.

Für das Wohnen soll eine Obergrenze von 35 m<sup>2</sup> pro Person angestrebt werden. Damit soll dem Trend nach immer mehr Wohnraum pro Kopf entgegengetreten werden. Momentan liegt die Wohnfläche pro Person laut Bundesamt für Statistik in der Schweiz bereits bei 42 m<sup>2</sup>, Tendenz steigend<sup>8</sup>. Daher sollten Wohnungen bauliche so geplant werden, dass der Wohnflächenanteil pro Person reduziert werden kann.

Nach gültigem Baugesetz dürfen nur 50% der Parzellenflächen überbaut werden (Bebauungsdichte). Die restlichen 50% unbebauter Flächen ermöglichen vielfältige Entwicklungen. So könnte der Aussenraum für öffentliche Nutzungen zur Verfügung gestellt werden mit Funktionen für die Allgemeinheit. Die effektive Gestaltung dieses öffentlichen Raumes könnte sich aus dem Prozess heraus ergeben oder gemeinschaftlich diskutiert werden (Gemüsegarten? Spielplatz? Park?). In der Diskussion um den Freiraum stellt sich die grundlegende Frage, ob Lebensqualität oder ökologische Nachhaltigkeit Priorität haben und wie mögliche Kompromisse aussehen könnten



<sup>8</sup> URL: <http://bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/themen/21/02/ind32.indicator.70401.290102.html> (zuletzt aufgerufen am 17.4.14)

## 6. FALLBEISPIELE

Für die vorliegende Entwicklungsstudie wurden verschiedene Referenzbeispiele genauer untersucht und in einer Matrix (siehe Anhang) ausgewertet. Folgende Nutzen können aus Referenzprojekten gezogen werden:

- der Prozess kann im Nachhinein verfolgt werden: welche Akteure wurden wie berücksichtigt in der Planung und welche Rolle nahm die Stadt bei der Entwicklung ein?
- Referenzprojekte können verschiedene Bilder wachrufen, ohne dass schon zu Beginn eines Prozesses aufwändige Entwicklungsvisionen gestaltet werden müssen, welche sich meist als unrealistisch erweisen.
- Verschiedene Prozesse und Herangehensweisen können für die Entwicklung in Basel wegweisend oder zumindest ideenstiftend sein.
- Nicht zuletzt kann aus den schlechten Resultaten anderer Projekte gelernt werden.

Mit dem Vergleich von Referenzprojekten muss jedoch sorgfältig umgegangen werden. Denn in Basel befinden wir uns an einem anderen Ort mit einer anderen Kultur und Geschichte und nicht zuletzt haben wir es mit anderen Gruppen von Akteuren zu tun. Prozesse können auf keinen Fall eins zu eins übernommen werden. Es besteht die Gefahr, Prozesse und Ziele zu adaptieren, die in Basel weder gefordert noch erwünscht sind.

### 6.1. AUS ERFAHRUNG LERNEN

In europäischen Städten gibt es zahlreiche Referenzbeispiele zu nennenswerten Entwicklungen von Stadtteilen. In einer Matrix (siehe Anhang) wurden verschiedene Merkmale von ausgewählten Stadtteilen einander gegenübergestellt. In der Auswahl wurden aufgrund verschiedener Kriterien (v.a. lokaler Bezug) die Stadtteile Berlin-Kreuzberg, Tübingen, Freiburg-Vauban und -Riesefeld, Stockholm-Hammarby und Basel-Erlenmatt und -Kleinhüningen berücksichtigt. Nun gilt es, den Bezug und Nutzen zur Basler Hafentwicklung herzustellen.

WÄHREND DES PROZESSES DER REURBANISIERUNG SIND DIE STÄDTE AUFGEFORDERT, NICHT EINFACH ÖKOQUARTIERE ZU SCHAFFEN, SONDERN DEN STADTRAUM AUFZUWERTEN, DIES HEISST, SOZIAL UND FUNKTIONAL GEMISCHTE QUARTIERE ZU BAUEN, WAS EINE STARKE ROLLE DER STADT UNBEDINGT ERFORDERE.

*Cord Soehlke, Baubürgermeister Tübingen*



## 6.2. REFERENZBEISPIELE

### DIE KREUZBERGER MISCHUNG

Kreuzberg steht mit diesem Begriff, wie hier Stadt funktioniert, fast synonym für das Berliner Lebensgefühl - für eine gemischte und lebenswerte Stadt schlechthin. Wohnen, Arbeiten, Handel, Bildung, Vergnügen und Verkehr spielen sich auf engstem Raum und in unmittelbarer Nachbarschaft ab. Eine ethisch, altersmässig, sozial und kulturell heterogene Bewohnerschaft prägt das Stadtbild, wie auch die längerfristige Entwicklung.

Dieser leere, teilweise von Staat und Eigentümern bewusst aufgegebene Raum war Voraussetzung und Keimzelle für selbstbewusstes und zielgerichtetes Handeln der BewohnerInnen.

Die städtebauliche Struktur kleiner Grundstücke, die gründerzeitliche Bauweise und die erwähnten Leerstellen haben einen extrem erfolgreichen Wandlungsprozess ermöglicht, der massgeblich von den BewohnerInnen initiiert und getragen wurde. Von einem fast aufgegebenen Problembezirk mutiert Kreuzberg seit den 1980er Jahren zum Inbegriff einer lebenswerten Stadt.

Startpunkt für das Kreuzbergermodell war der Nutzungsmix aus Wohnungseigentümern, Mietern, Gewerbe und Handel. Ein solcher Nutzungsmix könnte sich auf der Klybeckhalbinsel ohne grossen zeitlichen oder finanziellen Aufwand fast von selbst etablieren.

### FRANZÖSISCHES VIERTEL - TÜBINGEN

Das «französische Viertel» in Tübingen zeichnet sich durch die Umnutzung brachliegender industrieller und militärischer Anlagen aus. Durch das Bauen aus dem Bestand konnten zahlreiche Grundsätze der Nachhaltigkeit umgesetzt werden. Unter Berücksichtigung des Bestandes wird zum einen eine rollende, lernende Entwicklung ermöglicht und zum anderen der Verbrauch von grauer Energie (Abriss/Neubau) auf ein Minimum



reduziert. Die Entwicklung verfolgt die Vision der «Stadt der kurzen Wege» unter starker Führung der Stadtverwaltung.

Integration der Altbauten, kleinteilige Parzellierung der Bebauungen, die Verfolgung der Vision einer «Stadt der kurzen Wege», sowie die präsente Rolle der Stadt und deren Verantwortung weniger mächtige Akteure in den Prozess einzubinden sind wichtige Bausteine, welche für die Entwicklung des Hafens in Basel adaptiert und eingebaut werden können.

### VAUBAN UND RIESEFELD – FREIBURG

Die beiden Stadtteile in der grenznahen Nachbarstadt Freiburg eignen sich nicht nur aufgrund ihrer räumlichen Nähe als Referenzbeispiele.

Das Quartier Rieselfeld wurde im Gegensatz zu Vauban «auf der grünen Wiese» gebaut und entstand in vier Bauetappen. Durch die Etappenbauweise und die enge Kommunikation zwischen Verwaltung, Politik und Bürgerschaft konnte ein offener, rollender und lernender Planungsprozess eingeleitet werden. Der Zusammenschluss lokaler Planungsbüros zur «Projektgruppe Rieselfeld» und zusätzlicher Quartiersarbeit in einem Modulbau vor Ort und während dem Prozess, verstärkte die lokale Identifikation mit dem Projekt. Vielfalt statt Monokultur wurden durch das Engagement verschiedener Architekten und Baugruppen ermöglicht.

Im Vergleich zum Rieselfeld entstand das Quartier Vauban auf einer alten Kasernenanlage. Dabei konnte durch Initiative aus der Bevölkerung (SUSI – Selbstorganisierten unabhängige Siedlungsinitiative) gewisse Kasernengebäude gerettet und für alternative Wohnzwecke umgenutzt werden. Die Geschichte des Ortes wurde auch durch die Erhaltung der alten Wegnetze zu einem Teil erhalten. Mittlerweile hat sich Vauban zu einem lebendigen Quartier entwickelt, wobei die verschiedenen

Quartiersorganisationen und das geförderte Engagement der BewohnerInnen einen grossen Teil dazu beitragen.

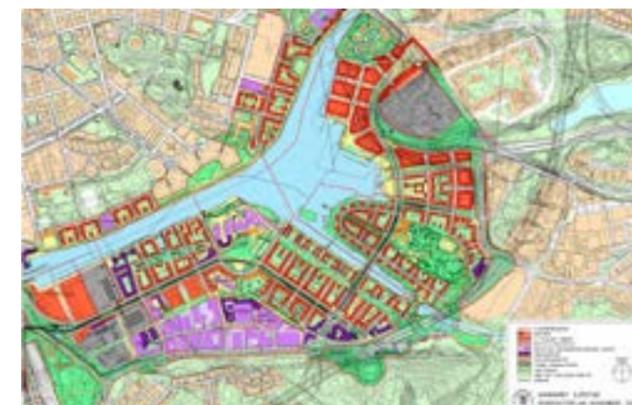
Die angestrebte soziale Durchmischung wurde in den beiden Stadtteilen weniger erreicht. Der Hauptgrund dafür wird den ausgebliebenen Fördermitteln für sozialen Wohnungsbau zugeschrieben. Diese Beispiele zeigen auf, dass Neubauten auf höchstem ökologischen Standard nicht mit günstigem Mietpreisen zu vereinbaren sind.

Das bestätigt im Interview auch Franziska Eichstädt-Bohlig, welche lange im Berliner Landesparlament und im Bundestag für das Ressort Stadtentwicklung tätig war:

«Soziale Mischung muss gewollt sein. Das geht im Neubau nicht ohne Förderung bzw. Verwertungsverzicht.» Und weiter: «Eigentümervielfalt. Aus meiner Sicht ist das ein elementares Ziel, um weg zu kommen von Monostrukturen. Dafür ist das Thema Parzellierung von grundsätzlicher Bedeutung.»

### HAMMARBY – STOCKHOLM

Die private Industriebrache (160 ha) wurde von der Stadt aufgekauft, ursprünglich um dort das Olympiadorf 2004 zu bauen. Die Stadt erhielt jedoch den Zuschlag nicht und beschloss daher das Areal als Pilotprojekt für umweltfreundliches Wohnen zu entwickeln. Dabei wurden bestehende Gebäude und Quartiere in die Planung einbezogen. Mittels präzisen Masterplan wurden neue, umweltschonende Techniken eingesetzt und geschlossene Kreisläufe für Wasser, Abfall und Strom eingeführt. 75% der Energie kann durch die Bauweise eingespart werden. Jedoch sind 25% des Verbrauchs nutzerabhängig, weshalb vor Ort kontinuierliche Bildungsarbeit für BewohnerInnen und BesucherInnen geleistet wird. Hammarby gilt als Vorzeigeprojekt in Bezug auf «nachhaltige Stadtentwicklung». Von den Behörden wurden hohe ökologische Anforderungen



gestellt, welche zu weiten Teilen erreicht wurden. Jedoch fand keine wirkliche Partizipation statt und das Grossprojekt wurde klassisch top-down entwickelt. Der Mietspiegel liegt im Vergleich relativ hoch, was eine gute soziale Durchmischung verunmöglicht. Immerhin liegt der Eigentumsanteil mit knapp zwei Dritteln sehr hoch.



## KLEINHÜNGINGEN – BASEL: DAS QUARTIER WIE ES HEUTE IST.

Das heutige Kleinhüningen wird räumlich von den Hafen-, Gleis- und Containeranlagen dominiert. Obschon man sämtliche öffentliche Einrichtungen vor Ort findet (Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kirchen, Post), ist das Quartier ein Industriequartier mit mehr Arbeitsplätzen als Einwohnern und mehr Industrie- und Verkehrsflächen als Flächen für Wohnungen. Die Bevölkerung ist geprägt durch einen durchmischten Ausländeranteil von fast 50%. Das angrenzende Klybeckquartier war ein klassisches Arbeiterviertel und ist heute durch eine bunte Mischung aus Einwandererfamilien, Studenten und anderen Bewohnern gekennzeichnet.

## DREISPITZAREAL BASEL

Die Entwicklung des Dreispitzareals in Basel/Münchenstein, BL kann als Beispiel einer vielversprechenden Arealentwicklung mit ähnlichen Rahmenbedingungen wie der Hafen herangezogen werden. Grundeigentümerin ist die Christoph Merian Stiftung, welche das ehemalige Gewerbegebiet und Materiallager schrittweise in ein neues, attraktives Quartier mit Mischnutzung umwandelt. Diese Entwicklung ist seit über zehn Jahren im Gang. Das Land wird nicht verkauft, sondern wie bisher im Baurecht vergeben, wobei die bestehenden Verträge mit den verschiedenen Baurechtsnehmern respektiert werden und diverse Mitwirkungsinstrumente eingesetzt werden. Die Transformation geht vom Bestand aus, geplant ist eine durchmischte Nutzung. Es werden langfristige Ziele für das Entstehen eines nachhaltigen Quartiers angestrebt.



Neben diesen Vorzeigeprojekten mit verschiedenen Anhaltspunkten für das Potential der Stadtentwicklung Basel Nord gibt es Projekte mit ähnlichen Ausgangslagen, welche aber in verschiedenen Punkten nicht überzeugen. Um von den Fehlern anderer zu lernen, sind hier einige aufgeführt.

## ERLENMATT BASEL

Die Erlenmatt galt zum Beginn der Planung 1998 als «eines der letzten Entwicklungsgebiete Basels». Es wurden qualitativ ehrgeizige Ziele gesetzt, die im Verlauf der Planung entweder relativiert bzw. aus den Augen verloren wurden (vgl. die Problematik der Begriffe: Punkt 3). Der Wettbewerb wurde auf «tabula rasa» ausgeschrieben. Nur die alte Bahnkantine und das DB-Hauptgebäude bleiben teilweise bestehen. Kanton Basel-Stadt verlangte für 10% der Bruttogeschossflächen die Erfüllung der 2000-Watt Ziele. Die Baufelder wurden an Investoren verkauft - ohne greifende Rahmenbedingungen festzulegen. Die Zwischennutzungen «erübrigen sich und werden ersatzlos beendet», womit eine sich bereits gut etablierte lokale Kultur vertrieben wurde.

Der Stand 2013 zeigt auf, dass anstelle der geplanten Familienwohnungen praktisch nur 2.5 – 3.5-Zimmer Wohnungen gebaut wurden. Die Energiestandards entsprechen der normalen Gesetzgebung. Nur 10% 2000-Watt gemässe Gebäude sind zu wenig. Aus der ursprünglichen Begleitgruppe wird das Forum Erlenmatt, das



sich vorwiegend mit Parkanlagen und Stadtplätzen beschäftigt. Der Kanton Basel-Stadt muss die (zu kleine) Parzelle für die Schule mühsam zurückkaufen und das Bernoulli Silo bleibt nur dank der Übernahme durch die Stiftung Habitat erhalten.

Die Quintessenz der Planung Erlenmatt: Der Bestand (weder die Gebäude, noch die Menschen) wurde nicht berücksichtigt. Der Kanton hat es verpasst, spezielle Anforderungen an die Investoren/Bauherren zu stellen. Es fand keine wirkliche Partizipation der Bevölkerung statt. Die erfolgreiche, vielbeachtete Zwischennutzung wurde nicht als Motor für die Entwicklung genutzt, sodass dem Areal nach Abriss der alten Bestände quasi die Seele geraubt wurde. Die Wiederbelebung des Quartiers wird mehrere Jahrzehnte in Anspruch nehmen.

## MEDIA SPREE – BERLIN

Mediaspree war in der öffentlichen Wahrnehmung ein «Investoren-Projekt». Tatsächlich war es aber ein staatlich initiiertes und gelenktes Strukturförderprogramm, welches das Spreeufer als städtebaulichen Missstand erkannte und diesen beheben sollte. Durchaus vergleichbar mit der Rheininsel in Basel ist die Mediaspree eine Entwicklungsfläche von Industriebrachen an einer innerstädtischen Wasserlage.

Was in der Entwicklung nicht vergleichbar wer-



den sollte ist, dass die tollen Leitbilder und überzeugenden Planungsvorhaben in zum Teil ganz traurige Endresultate übergehen. Entscheidende Ursache für diese Ergebnisse ist eine politische Steuerung ohne jegliches Selbstbewusstsein. Die Verantwortlichen dachten damals, dass sie den Investoren alles gestatten müssten, um an diesem Ort etwas auf die Beine zu stellen. Aus der heutigen Betrachtung ist dies absurd: Die Lage ist absolut hipp und ziemlich unreguliert spriessen Investorenträume in den Himmel. Dies sollte auf der Rheininsel unbedingt verhindert werden.

Was hier eine positive Wende genommen hat, sind die Protestbewegungen. Aus dem Slogan «Media Spree versenken!» wurde im Laufe der Zeit «Spreeufer für alle!»: Diese Wende zum partizipativen und positiven Weg, weg vom zerstörerischen, entspricht der Vorstellung eines Prozesses, in welchem die Betroffenen miteinbezogen werden. Zudem hat die Stadt, wie in Punkt 4.5 argumentiert, bei solchen attraktiven Entwicklungsflächen die enorme Chance verpasst, zukunftsgerichtete Anforderungen an die interessierten Investoren zu stellen.

## BILDQUELLEN REFERENZBEISPIELE

### Französisches Viertel Tübingen

Bild 1 (Luftaufnahme): <http://www.aix-jumelages.com/2013/05/02/conference-sur-le-projet-urbain-du-quartier-francais-de-tubingen/>

Bild 2 : <https://www.tuebingen.de/1629.html#1637>

### Hammarby

Bild 1: <http://urbantheory-hammarbystad.blogspot.ch/>

Bild 2, 3 : <http://contemporarycity.org/2014/04/stockholm/>

### Erlenmatt

Bild 1 (Schule): <http://www.basellandschaftlichezeitung.ch/basel/basel-stadt/basler-regierung-will-35-millionen-ins-erlenmatt-schulhaus-stecken-127884365>

Bild 2: [https://www.ethz.ch/content/dam/ethz/main/eth-zurich/nachhaltigkeit/eth-gespraechel/2013/ETH\\_Raumplanungsgespraech2013\\_Wessels.pdf](https://www.ethz.ch/content/dam/ethz/main/eth-zurich/nachhaltigkeit/eth-gespraechel/2013/ETH_Raumplanungsgespraech2013_Wessels.pdf)

### Mediaspree

Bild 1: <http://www.taz.de/!20076/>

## 8. FAZIT

Eine Schlussfolgerung aus dieser Momentaufnahme zu ziehen ist nur teilweise machbar und sinnvoll. Aus den Recherchen und vor allem aus den Diskussionen haben sich dennoch einige standfeste Punkte verdeutlicht: Wir haben für den Workshop vier Thesen entwickelt, welche eine nachhaltige Entwicklung in unserem Verständnis einleiten und zu einem gewissen Grad auch garantieren sollen:

- Es soll, vom Bestand ausgehend, eine rollende bzw. lernende Entwicklung eingeleitet werden
- Das Land darf nur im Baurecht abgegeben werden
- Es sollen weniger als 35 m<sup>2</sup> Wohnfläche/Person zur Verfügung stehen.
- Es gibt keine privaten Parkplätze im neuen Quartier

Diese Anhaltspunkte wurden im Workshop positiv diskutiert und haben sich als Stütze für die Arbeit bestätigt. Über diese Thesen hinaus gibt es jedoch weitere Punkte, die sich aus den Recherchen sowie den Diskussionen aus dem Workshop ergeben haben:

- Die Planung der Klybeckhalbinsel soll zeitlich von der Hafen- und Stadtentwicklung abgekoppelt werden.
- Der Prozess muss anders aufgeleitet werden; er muss sich von einem fertigen Bild unabhängig entfalten können, Spielräume für «Raumpioniere» lassen und sich der Partizipation öffnen. Das Verfahren, wie es für die Stadtentwicklung Basel Nord geplant ist, entspricht dem klassischen Planungsprozess und den Standardrichtlinien. Dieser führt selten zum gewünschten Resultat.
- Die Partizipation könnte in Form einer Entwicklungsgenossenschaft organisiert und gefördert werden.
- Für die Nutzungsmischung wurde während des Workshops der Vorschlag von 60% Wohnen, 30% Arbeiten und 10% öffentliche Nutzung erarbeitet. Hier gilt es zu beachten, dass Wohnen und Arbeiten unterschiedliche Flächen pro Person beansprucht.
- Nicht zuletzt muss die Idee «Insel» so schnell als möglich hinterfragt werden. Bei einem Projekt im Ausmass der Entwicklungsvision 3Land gibt es unzählige Perspektiven und mögliche Kritikpunkte und obschon diese nicht gleichermassen diskutiert werden können, ist es wichtig, so viele wie möglich auf den Tisch zu legen. In diesem Sinne wurden Themen aufgegriffen, während der Recherchen sowie während des Workshops, zu denen zwar keine konkreten Vorschläge angebracht wurden oder machbar sind, Denkanstösse und Anhaltspunkte hingegen umso wichtiger sind.

- Um Interpretationsspielräume zu vermeiden, müssen die Begrifflichkeiten hinterfragt und genau definiert werden. Insbesondere das Thema der Dichte kann verschieden aufgefasst und in Argumente eingebracht werden (siehe Kapitel 5.3).
- Zwischennutzungen sollen als möglicher Motor der Entwicklung erkannt werden, wobei der Begriff «Zwischennutzungen» dann irreführend wäre. Das Konzept der «Raumpioniere» bietet die Möglichkeit, eine erfolgreiche Zwischennutzung zum Bestand werden zu lassen.
- Es stehen viele wertvolle, vergleichbare Projekte zur Verfügung. Von diesen Referenzbeispielen können die positiven Aspekte adaptiert und aus den negativen gelernt werden.
- Es geht in naher Zukunft auch darum, darüber zu debattieren, ob bspw. der Inselcharakter des Gebietes beibehalten werden soll, und ob die Stadt selbst auf gewissen Parzellen als Bauherrin auftreten soll?

Das Hafeneareal und insbesondere die Klybeckhalbinsel ist ein Ort der Transformation und wirft in dieser Bewegung viele Fragen auf. Es entstehen Spannungsverhältnisse zwischen verschiedenen Akteuren und Wirkungskräften, welche nun in einem Prozess ausgehandelt werden sollen. Der vorliegende Bericht will kein fertiges Ziel definieren, keine spektakulären Visionen schaffen. Im Gegenteil: Es soll vielmehr der Prozess im Zentrum stehen und dabei auch der Mut aufgebracht werden, wirklich partizipative Wege einzuschlagen und eben nicht die klassische Linie zu fahren. Es soll auch gewagt werden, gerade nicht zu planen und gewisse Räume als Optionen für später einkehrende Akteure freizuhalten und damit einen rollenden, lernenden Prozess einzuleiten.

Es sollen nicht fertige Lösungen präsentiert werden, sondern dynamische Strategien entwickelt werden. Dabei soll unbedingt eine positive, fürsprechende Form des Protestes eingenommen werden, um damit Betroffene zu Beteiligten zu machen.

Redaktion im Auftrag der Grünen Partei Basel-Stadt:

**denkstätt sàrl**, Basel

Barbara Buser, *Architektin ETH/SIA*

Eric Honegger, *Architekt EPFL/SIA*

Susannah Sundman, *B.Sc. Geowissenschaften*

Pan Stoll, *B.A. Soziologie/Geographie*

**die zusammenarbeiter**, Berlin

Christian Schöningh, *Architekt und Stadtplaner*

MEIN MOTTO:

NEUE STADTERWEITERUNGSGEBIETE SOLLTEN  
BEISPIELGEBEND FÜR DIE BÜRGERSCHAFTLICHE  
STADT DES 21. JAHRHUNDERTS SEIN.

*Franziska Eichstädt-Bohlig, Stadtplanerin und Architektin*

# LITERATURLISTE

## VERÖFFENTLICHUNGEN DES BAU- UND VERKEHRSDEPARTEMENTS, PLANUNGSAMT BASEL ZUR 3LAND-VISION

- Entwicklungsvision 3Land  
<http://media.bvd.bs.ch/3land.pdf>
- Planungsvereinbarung Entwicklungsvision 3Land vom 25.9.2012  
[http://www.planungsamt.bs.ch/20120925\\_3land\\_vereinbarung\\_mu.pdf](http://www.planungsamt.bs.ch/20120925_3land_vereinbarung_mu.pdf)
- Mediencommuniqué vom 25.9.2012  
[http://www.planungsamt.bs.ch/mm\\_3land\\_25\\_9.pdf](http://www.planungsamt.bs.ch/mm_3land_25_9.pdf)
- Pressespiegel zur Medienorientierung vom 25.9.2012  
<http://www.planungsamt.bs.ch/projekte/laufende-projekte/dreiland-hafenentwicklung/pressespiegel.htm>
- Fragen und Antworten (pdf)  
[http://www.planungsamt.bs.ch/20121204\\_fragen\\_antworten\\_3land\\_final.pdf](http://www.planungsamt.bs.ch/20121204_fragen_antworten_3land_final.pdf)
- Antwort auf die Interpellation Soland betreffend Planung eines Entwicklungsgebietes „3Land“ vom 6.11.2012  
[http://www.planungsamt.bs.ch/20121106\\_interpellation-soland\\_antwort-regierungsrat.pdf](http://www.planungsamt.bs.ch/20121106_interpellation-soland_antwort-regierungsrat.pdf)

## BEGLEITGRUPPE «HAFEN- UND STADTEILENTWICKLUNG»

- Empfehlungen der Begleitgruppe  
[http://www.kleinbasel.stadtteilesekretariatebasel.ch/fileadmin/user\\_upload/Dokument/Empfehlungen\\_BG\\_Hafen\\_und\\_Stadtentwicklung\\_def20140116.pdf](http://www.kleinbasel.stadtteilesekretariatebasel.ch/fileadmin/user_upload/Dokument/Empfehlungen_BG_Hafen_und_Stadtentwicklung_def20140116.pdf)
- Raster der Arbeitsgruppen  
[http://www.kleinbasel.stadtteilesekretariatebasel.ch/fileadmin/user\\_upload/Dokumente/Raster\\_Empfehlung\\_STEP\\_2014\\_01\\_23.pdf](http://www.kleinbasel.stadtteilesekretariatebasel.ch/fileadmin/user_upload/Dokumente/Raster_Empfehlung_STEP_2014_01_23.pdf)

## FALLBEISPIELE

### Mediaspree

- Nachhaltige Entwicklung und eine neue Zukunft für unsere Spree.  
Beschluss des Kreisvorstands der SPD Friedrichshain-Kreuzberg  
[http://www.spd-friedrichshain-kreuzberg.de/dateien/1052\\_080505\\_Beschluss\\_SPD\\_KV%5B1%5D.pdf](http://www.spd-friedrichshain-kreuzberg.de/dateien/1052_080505_Beschluss_SPD_KV%5B1%5D.pdf)
- Spreerraum Friedrichshain-Kreuzberg.  
Leitbilder und Konzepte. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung  
[http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/stadtplanerische\\_konzepteleitbild\\_spreerraum/](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/stadtplanerische_konzepteleitbild_spreerraum/)

### Vauban/Riesefeld

- Wolfgang Frey (2011) Freiburg, Green City.  
Wege zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Verlag Herder Gmb, Freiburg.

## SONSTIGES/ANREGUNGEN

- Preisgünstiger Wohnraum.  
Ein Baukasten für Städte und Gemeinden. Bundesamt für Wohnungswesen (Aufgerufen am 15.04.2014)  
<http://www.bwo.admin.ch/dokumentation/00106/00108/index.html?lang=de>
- Lucius Burckhardt (1980)  
Wer plant die Planung? Architektur, Politik und Mensch. Martin Schmitz Verlag, Kassel.

Fotos: Pan Stoll & Susannah Sundmann

Illustrationen: Susannah Sundmann

Gestaltung: Laila Achterberg

# RASTER REFERENZBEISPIELE

Baujahr/Entwicklung	Fläche [ha]	Einwohnerdichte [Ew/ha]	Bebauungsdichte	Mietpreise [CHF/m²/m]	Akteure	Rolle Stadt	Partizipation	Bestand	Verkehr	Auffällig für	Mischnutzung durch	
Kreuzberg	1038	151430	GFZ - 6	14.35	die lokale Bevölkerung	Quartier 'inoffiziell' aufgegeben 'von Stadt sowie Eigentümern	Von der Bevölkerung getragener/unorganisierter Prozess	Gentrifizierung vom Bestand aus, Aufwertung durch Bevölkerung; nicht nur Investorenprojekte.	Keine Angaben	Nutzungsmix und massgeblich initiierte Entwicklung.	Startpunkt aus Nutzungsmix von Eigentümern, Mietern, Gewerbe und Handel	
Tübingen	60	2300	GFZ 2.5 - 4	14.5	Stadt Tübingen, Universität Tübingen, verschiedene Baugemeinschaften	Stadt nimmt starke Rolle ein und leitet die Prozesse an	Partizipation Bürger während Bauphase (offener Prozess, niemand wird direkt angesprochen) & Bürgervertretung aus Bewohnern und Gewerbetreibenden	Kasernenanlagen wurden beibehalten und integriert	Auto gelehrt, ohne verteilt zu sein.	„Stadt der kurzen Wege“, Wagenburg	Hohe Dichte an sozialen Einrichtungen, Konsequentes Konzept der „Stadt der kurzen Wege“, alle wichtigen Einrichtungen sind zu Fuss erreichbar.	
Vauban	38	5100	GFZ 3 - 4	keine Angaben	Stadt Freiburg, Projektgruppe Vauban	Verein Forum Vauban arbeitete in enger Zusammenarbeit mit der Stadt. Das Forum nahm selbst die Quartiersarbeit auf, die Projektgruppe Vauban (zusammen mit Stadtplanung) ist für Koordination zwischen Bürger und Stadt verantwortlich. Das Konzept der „Jemanden Planung“ wurde von vielen Beteiligten beherrschend und die Stadtentwicklung lief als Prozess an dem viele Akteure beteiligt waren.	Kasernenanlagen übernommen, alle Wegstrukturen und Grundrisse beibehalten, SUSHI, 100% Recycling der Kasernenanlagen, Baumbestände/Biotop in Architektur eingebunden	Fussgänger- & Fahrradwege vor Autostrassen Vorrang, keine Parkplätze am Haus erlaubt, Garagenhäuser am Rande, Projekt „Wohnen ohne eigenes Auto“	Die erweiterte Bürgerbeteiligung, welche durch mehrere Initiativen ökologisch-alternative Impulse in die Stadtplanung einfließen liess.	Strukturen im Bebauungsplan vorgegeben: Wohnen, Kleingewerbe, Dienstleistungen und öffentliche Nutzungen, verschiedene Baugruppen durch Mediation unterstützt, Quartierzentrum Haus 037 an grossen öffentlichen Platz bündelt Aktivitäten aus dem und für das Quartier, Bau-Gewerbezentrums Ambe (für kleine Unternehmen (Innstradl) für 600 Arbeitsplätze)		
Riesefeld	78	11000	Verschiedene Bauhöhen	keine Angaben	Lokale Kleinunternehmen schlossen sich zur Projektgruppe Riesefeld zusammen.	„erweiterte Bürgerversammlung“ mit Institutionen aus der Freiburger Bürgerschaft, 7 Arbeitsgruppen zu verschiedenen Themen, KLO S.K. (Kontakt, Information, Organisation, Selbsthilfe, Kultur) vor Ort während Planungs- und Bauphasen	Neubau	Generell Tempo 30.	Lernende Planung, Bebauung in vier Abschnitten, auf aktuelle Entwicklungen konnte reagiert werden.	Projektgruppe macht Grundstücksvorschläge Aufgrund Anforderungsprofil	Wohnen, Gastronomie, Arztpraxen, öffentliche und Freizeleinrichtungen und weitere Flächen für Dienstleistungen / Stadtleben/Neubau dokumentische Kirche als Sehenswürdigkeit / nutzungsneutrale Gebäude als Optionsräume	
Hammarby	160 ha, davon 90 ha Bauland	21000	GFZ 5 - 8 (1440 000 BGF / 20m Gebäudehöhe)	125	Stadt Stockholm	Im Zusammenhang mit Olympia-Bewerbung Stockholm 2004 geplant, internationaler Charakter angestrebt.	Top-Down Planung, Umwelziele/Ökologie prioritär.	Neubau	80% soll zu Fuss, ÖV der Rad abgehandelt werden. Dazu gute Anbindung ÖV, kombiniert mit Radwegen und Carsharing, 0,7 Parkplätze/Wohnereinheit	Ökostadtviertel mit eigenen Kreisläufen, Gross angelegte Planung.	76% Wohnfläche, 21% Arbeitsplätze, 3% Schulen - Jahreseinkommen liegt rund 7000 Euro über dem Stockholmer Durchschnitt (38 000/31 000 Euro) --> Mittelschicht und höhere Schichten, keine Sozialwohnungen.	
Kybeck	91	7064	Verschiedene Bauhöhen	(8% - 5,1% günstiger als das Referenzquartier)	Schweizerische Rheinlöhnen, Kanton Basel-Stadt	Die Quartiere werden zukünftig indirekt stark von der Entwicklungsvision 3Land geprägt werden.	Die Entwicklungsvision sieht eine Information der Bevölkerung mit passiver Begleitgruppe vor.	Altbauwohnungen, Neubauten und Renovierungen, Industrieflächen	Nordtangente, Anschluss ÖV durch Tram 8 und Busse	günstiger, gemischter Wohnraum	Studenten, Gastronomie, Einwanderer, soz. Einrichtungen.	
Kleinhüningen	136	2493	18.33									Ehem. Fischerdorf, Eingliederung in die Stadt Basel zu Beginn des 20. Jhd mit der Industrialisierung

